jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2006/3/31 2006/02/0060

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.03.2006

Index

L67008 Ausländergrunderwerb Grundverkehr Vorarlberg;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
22/03 Außerstreitverfahren;
23/04 Exekutionsordnung;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §37;
AVG §52;
GVG Vlbg 1977 §5 Abs1;
GVG Vlbg 1977 §6 litd;
GVG Vlbg 2000 §5 Abs2;
GVG Vlbg 2000 §5;
GVG Vlbg 2004 §6 Abs1 lita;
GVG Vlbg 2004 §6 Abs2 litb;
GVG Vlbg 2004 §6 Abs2;
GVG Vlbg 2004;
LiegenschaftsbewertungsG 1992 §1;
LiegenschaftsbewertungsG 1992;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Stoll und die Hofräte Dr. Riedinger, Dr. Holeschofsky, Dr. Beck und Dr. Bachler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Ströbl, über die Beschwerde der S GmbH & Co KG in H, vertreten durch Dr. Sepp Manhart und Dr. Meinrad Einsle, Rechtsanwälte in 6900 Bregenz, Römerstraße 19, gegen den Bescheid des Unabhängigen Verwaltungssenates des Landes Vorarlberg vom 8. Februar 2006, Zl. UVS-301-032/K3-2005, betreffend Versagung einer grundverkehrsbehördlichen Bewilligung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung

Aus der Beschwerde und den mit ihr vorgelegten Urkunden ergibt sich folgender Sachverhalt:

Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid versagte die belangte Behörde die grundverkehrsbehördliche Genehmigung zum Erwerb näher bezeichneter Grundstücke durch die beschwerdeführende Partei als Käuferin. Die Behörde stützte sich dabei auf § 6 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 lit. b des Gesetzes über den Verkehr mit Grundstücken (Grundverkehrsgesetz, in der Folge: GVG), (Vorarlberger) LGBl. Nr. 42/2004.

Die belangte Behörde ging dabei davon aus, dass die näher angeführten gegenständlichen Grundstücke mit einem Flächenausmaß von 48,45 Hektar nach dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan zu "ca. 2/3" als "Freifläche-Landwirtschaftsgebiet" gewidmet seien; "ca. 1/3" sei im Flächenwidmungsplan als Wald eingetragen. Die Grundstücke bildeten eine näher genannte Alpe, die sich auf einer Seehöhe von rund 1.300 m in einem Skigebiet befände. Ein Großteil der fünf Schlepplifte sei auf dem Alpgebiet errichtet worden. Die Zufahrt erfolge über einen 7 km langen asphaltierten Privatweg der beschwerdeführenden Partei. Beim Alpgebäude handle es sich um älteres Wohn- und Stallgebäude. Der Rechtserwerb diene nach den Angaben der beschwerdeführenden Partei der Sicherung ihres Liftbetriebes; bei der beschwerdeführenden Partei handle es sich nicht um eine Landwirtin.

Der Kaufpreis für die gegenständliche Liegenschaft betrage EUR 565.000,--. Die Liegenschaft sei derzeit an eine Landwirtin zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung verpachtet.

Unter Berücksichtigung des Vergleichswertverfahrens ergebe sich ein Preis für die gegenständliche Alpe von EUR 466.484,--; bei Heranziehung des Ertragswertes sei der Wert der Liegenschaft mit EUR 97.727,94 zu beziffern. Ein Durchschnitt von Vergleichswert und Ertragswert ergebe EUR 282.105,97.

Unter Zugrundelegung des letztgenannten Wertes ging die belangte Behörde davon aus, dass der Gesamtkaufpreis von EUR 565.000,-- den ortsüblichen Preis erheblich, nämlich um rund 100 % übersteige. Es sei dadurch der Versagungsgrund des § 6 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit Abs. 2 lit. b GVG gegeben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die dagegen erhobene Beschwerde erwogen:

Gemäß § 6 Abs. 1 lit. a GVG darf der Rechtserwerb im Falle landwirtschaftlicher Grundstücke nur genehmigt werden, wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht und der Erwerber das Grundstück im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes selbst bewirtschaftet und im Betrieb auch seinen ständigen Wohnsitz hat oder, soweit ein solches nicht in Frage kommt, er der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden, mittleren und kleinen landwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht. Gemäß § 6 Abs. 2 lit. b GVG sind die Voraussetzungen des Abs. 1 insbesondere dann nicht erfüllt, wenn die Gegenleistung den ortsüblichen Preis des Grundstückes erheblich übersteigt.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellt § 6 Abs. 1 lit. a GVG eine Generalklausel dar, der zufolge der Rechtserwerb an landwirtschaftlichen Grundstücken grundsätzlich nur dann zu genehmigen ist, wenn er dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung eines leistungsfähigen Bauernstandes entspricht; für den Fall, dass - etwa bei Rechtserwerben zu anderen Zwecken als der Landwirtschaft - ein solches allgemeines Interesse nicht in Frage kommt, wird eine "Widerspruchslösung" normiert: Die Genehmigung ist in diesem Fall dann zu erteilen, wenn der Rechtserwerb "der Erhaltung und Schaffung eines wirtschaftlich gesunden mittleren und kleinen land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nicht widerspricht"; die in § 6 Abs. 2 GVG umschriebenen besonderen Versagungsgründe wirken jedoch absolut. Die Genehmigung ist jedenfalls und ohne weitere Prüfung nach der Generalklausel zu versagen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. November 2005, Zl. 2005/02/0211, mwN auch aus der dieser Rechtsprechung ausdrücklich zustimmenden Judikatur des Verfassungsgerichtshofes).

Soweit die beschwerdeführende Partei die Ansicht vertritt, die Auswahl des entsprechenden Verfahrens sei allein Sache des beigezogenen Sachverständigen, die belangte Behörde hätte keinen Auftrag geben dürfen, zum Vergleichswertverfahren noch ein Ergänzungsgutachten nach dem Ertragswertverfahren zu verlangen, trifft dies nicht zu: Die Frage, was ein "ortsüblicher Preis" im Sinne der erwähnten Bestimmung des GVG ist, ist eine Rechtsfrage, die allein von den Behörden, somit auch von der belangten Behörde, zu lösen war. Aufgabe des Sachverständigen ist es in diesem Zusammenhang nur, eine Bewertung entsprechend seinem sachverständigen Wissen unter Offenlegung der angewandten bzw. in Befolgung der in Auftrag gegebenen Methode zu erstellen.

Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 25. Februar 1991, Slg. Nr. 12.611, zur Ermittlung des ortsüblichen Preises nach den damals anzuwendenden, mit der hier zu Grunde zu legenden Rechtslage aber insoweit

vergleichbaren grundsverkehrsrechtlichen Vorschriften des Landes Vorarlberg ausdrücklich ausgesprochen, dass die Annahme zumindest vertretbar sei, unter dem "ortsüblichen Preis" eines Grundstückes sei vornehmlich der am Ertrag orientierte Wert zu verstehen, also jener Wert, den ein Land- und Forstwirt bei wirtschaftlicher Betrachtung unter der Voraussetzung durchschnittlich zu zahlen bereit sei, dass er das Grundstück land- und forstwirtschaftlich (und nicht anders) nutze. Eine am Zweck des (Vorarlberger) GVG orientierte Auslegung lege daher die verwendete Bewertungsmethode "geradezu nahe".

Ausgehend von dieser auch vom Verwaltungsgerichtshof geteilten Rechtsansicht kann der Verwaltungsgerichtshof daher eine Verletzung von subjektiven Rechten der beschwerdeführenden Partei durch die Heranziehung bloß der Ertragswertmethode - sohin nicht eines "Durchschnitts von Vergleichswert und Ertragswert" - nicht erkennen.

Schon aus dem Wortlaut des § 1 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, BGBl. Nr. 150/1992, folgt, dass die belangte Behörde bei der Ermittlung des ortsüblichen Preises im Sinne der erwähnten Bestimmung des GVG jedenfalls nicht die Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes anzuwenden hatte, auf welches im GVG auch nicht verwiesen wird. Auf das diesbezügliche Beschwerdevorbringen war daher nicht weiter einzugehen.

Soweit die beschwerdeführende Partei in der Heranziehung der erwähnten Methode einen Verstoß gegen das Gemeinschaftsrecht erblickt, ist schon deshalb nicht weiter darauf einzugehen, weil der vorliegende Beschwerdefall keinerlei Bezug zu diesem aufweist.

Zieht man aber für die Beurteilung des ortsüblichen Preises im Sinne der obigen Erwägungen den Ertragswert heran, dann übersteigt der vereinbarte Kaufpreis jedenfalls erheblich den ortsüblichen Preis, selbst dann, wenn man im Sinne der Beschwerdeausführungen noch Einnahmen für die Verpachtung von "Pistenflächen" hinzurechnen wollte. Die belangte Behörde hat daher zu Recht den Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 lit. b GVG herangezogen. Auf die Frage, ob auch der Versagungsgrund des § 6 Abs. 2 lit. g GVG vorliege, war daher nicht weiter einzugehen.

Da somit bereits der Inhalt der Beschwerde erkennen lässt, dass die von der beschwerdeführenden Partei behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt, war die Beschwerde gemäß § 35 Abs. 1 VwGG ohne weiteres Verfahren in nichtöffentlicher Sitzung als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 31. März 2006

Schlagworte

Sachverhalt Sachverhaltsfeststellung Rechtliche Beurteilung Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Bindung an den Wortlaut des Gesetzes VwRallg3/2/1 Sachverständiger Aufgaben

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2006:2006020060.X00

Im RIS seit

28.04.2006

Zuletzt aktualisiert am

07.10.2008

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at